

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/002122/2021
Tlalnepantla de Baz, México, a
22 DIC.2021

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

C. Adolfo Morales Rosales
Representante legal de Constructora Morhnos, S.A. de C.V.
calle Cerro de Atenco, número 241, lote 20, manzana 35
Colonia Los Pirules, Municipio de Tlalnepantla de Baz
Estado de México
Teléfono: 5518030972
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día diez de diciembre de dos mil veintiuno, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/025/2021**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional tipo Medio para cinco áreas privativas, ubicado en calle Cerro de Atenco, número 241, lote 20, manzana 35, colonia Los Pirules, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 200.59 m2.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109 fracción I y III, 109, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 04 de agosto de 2017 y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la ley orgánica de la administración pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio para cinco áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que la Constructora Morhnos, S.A. de C.V., acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número 397 (trescientos noventa y siete), volumen número 007 (cero cero siete) de fecha veintiséis de octubre del año dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Luz María Angelica Alatorre Carbajal, notario público número ciento ochenta y seis del Estado de México, donde hace constar contrato de compraventa, misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00026688, tramite 573695, de fecha doce de agosto del año dos mil diecinueve.

Que el representante legal C. Adolfo Morales Rosales, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX2214731158, con vigencia hasta el año dos mil treinta y uno.

Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Autorización de Cambio de Uso del Suelo para cinco departamentos, para el predio objeto del trámite, con número DTU/CUS/08/2021 de fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Habitacional Densidad Media
Clave:	H250A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional cinco viviendas
Coefficiente máximo de Ocupación	88.88 % de la superficie de terreno.
Coefficiente de Utilización	3.20 veces la superficie del predio
Altura máxima:	3 niveles o 8.60 metros a partir del nivel de banquetta
Cajones de Estacionamiento:	De 80 Hasta 200 m ² 2 cajón por vivienda; mas 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas.

Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2019-2021/203210, Folio 1488, de ocho de abril de dos mil veintiuno, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.

Que presenta Dictamen de Factibilidad de Servicios, del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con número OPDM/GCYOH/0448/2021, de fecha cinco de marzo de dos mil veintiuno, para el Cambio de Uso de Suelo para cinco viviendas.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el Lote en cuestión con el folio real electrónico 00026688, trámite número 704430, de fecha dos de diciembre de dos mil veintiuno en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

Que presentó el Plano georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.

Por lo anterior esta Dirección Regional, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 109, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la Constructora Morhnos, S.A. de C.V., el condominio vertical habitacional de medio para que en el predio con superficie de 200.59 metros cuadrados, ubicado en calle Cerro de Atenco, número 241, lote 20, manzana 35, colonia Los Pirules, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con cinco unidades privativas, conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
VIVIENDA 1	79.90	Habitacional	1 vivienda
VIVIENDA 2	79.50	Habitacional	1 vivienda
VIVIENDA 3	79.90	Habitacional	1 vivienda

VIVIENDA 4	79.50	Habitacional	1 vivienda
VIVIENDA 5	79.90	Habitacional	1 vivienda
subtotal	398.70	Habitacional	5 viviendas
Cajones de estacionamiento privativos	60.00		5 cajones
marquesina	32.57		3
bodegas	12.71		1
Total de áreas privativas	503.98		

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

Área Verde y Recreativa de Uso Común	60.60 m2
Área de circulación peatonal incluye pasillos y escaleras	38.06 m2
Cajones de estacionamiento de visitas (un cajón)	12.00 m2
Cuarto de basura	0.66 m2
Circulación vehicular	28.00 m2
Total	139.32 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie del lote	200.59 m2
Superficie de áreas privativas	503.98 m2
Superficie de Áreas Comunes	139.32 m2
Superficie Total del Condominio	643.30 m2

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ 6,721.50 (seis mil setecientos veintiuno pesos 50/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI. Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la notificación de la presente autorización, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberá protocolizar la presente autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo máximo de noventa días siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

TERCERO.- Con fundamento en los artículos 115 Fracción VI, inciso J, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la Constructora Morhnos, S.A. de C.V., que

deberá obtener de la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CUARTO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

QUINTO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Constructora Morhnos, S.A. de C.V., deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

SEPTIMO. El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

OCTAVO. Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México.

NOVENO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional tipo medio, ubicado en calle Cerro de Atenco, número 241, lote 20, manzana 35, colonia Los Pirules, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

A t e n t a m e n t e.- Arquitecto Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororiental.- Rúbrica.

C. c. p.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla
Expediente: DRVMZNO/RLT/025/2021
PDR/APG/jbg